

L'UTILIZZO DEL PATRIMONIO ABITATIVO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VENEZIA

1) Le abitazioni sfitte

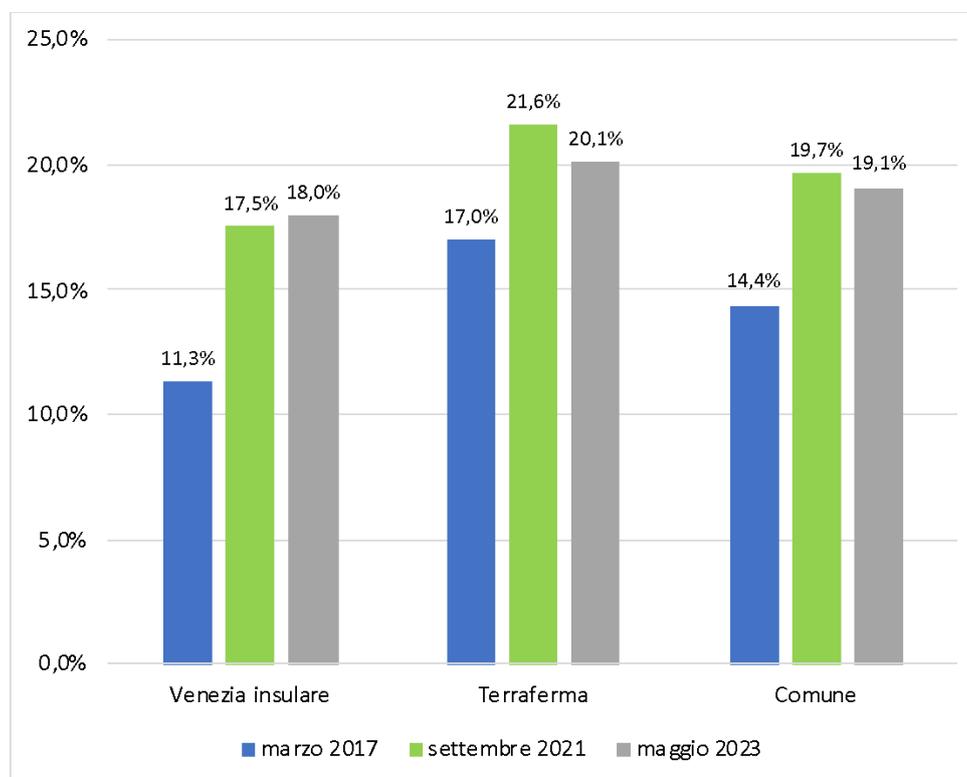
Tra marzo 2017 e maggio 2023 le abitazioni sfitte di proprietà comunale sono cresciute da 796 a 1.024.¹

Tab.1) Abitazioni di proprietà comunale sfitte, per zona

Rilevazione	Venezia insulare		Terraferma		Comune	
	Totale abitazioni	Di cui sfitte	Totale abitazioni	Di cui sfitte	Totale abitazioni	Di cui sfitte
marzo 2017	2.570	291	2.963	505	5.533	796
settembre 2021	2.580	452	2.864	620	5.444	1.072
maggio 2023	2.573	463	2.787	561	5.360	1.024

Anche considerando solo gli ultimi due anni, la dimensione del patrimonio inutilizzato rimane pressoché invariata: a settembre 2021 era di 1.072 alloggi; venti mesi dopo, maggio 2023, si era ridotta di 48 alloggi, mantenendosi comunque a poco meno del 20% del patrimonio di proprietà comunale.

Gr.1) Abitazioni di proprietà comunale sfitte, per zona. Valori percentuali.



¹ Le informazioni che utilizziamo sono quelle ufficialmente prodotte da Insula spa, la società che gestisce il patrimonio residenziale comunale.

Analizzando i motivi di inoccupazione segnalati da Insula, diminuiscono a maggio 2023 le abitazioni in assegnazione o in manutenzione, assegnabili quindi entro qualche settimana o qualche mese: sono 239, erano 282 a settembre 2021.

Tutte le altre risultano genericamente in “programma di manutenzione” o inoccupate, o ancora “da valutare”.

Tab.2) Modalità d'uso delle abitazioni di proprietà del Comune di Venezia a date diverse

Modalità d'uso dell'alloggio	marzo 2017	settembre 2021	maggio 2023
Affittato	4737	4372	4336
In assegnazione	88	181	199
In manutenzione	160	101	40
In programma di manutenzione		238	333
Inutilizzato	544	407	374
Da valutare		145	78
Altro	4		
Totale	5533	5444	5360

Il perdurare negli anni di un patrimonio sfitto di così ampie dimensioni è da far risalire alla marginalità degli investimenti manutentivi. Tra il 2015 e il 2021 il Comune ha erogato a Insula 20,7 milioni di euro per il ripristino degli alloggi vuoti, in media 3 milioni di euro l'anno. Una cifra irrisoria, specialmente se si considera che questi finanziamenti sono stati quasi interamente stanziati dallo Stato (in particolare nell'ambito della Legge Speciale per Venezia) e dall'Unione Europea, attraverso i fondi PON Metro.

Il contributo con fondi di bilancio comunale consiste in 880.778 euro in sette anni, pari al 4,3% del totale dei finanziamenti erogati.

Con i finanziamenti ricevuti, Insula, sempre tra il 2015 e il 2021, ha ultimato il recupero di 506 alloggi, 72 in media ogni anno, interventi che non riescono nemmeno a coprire il turn over degli inquilini del Comune.

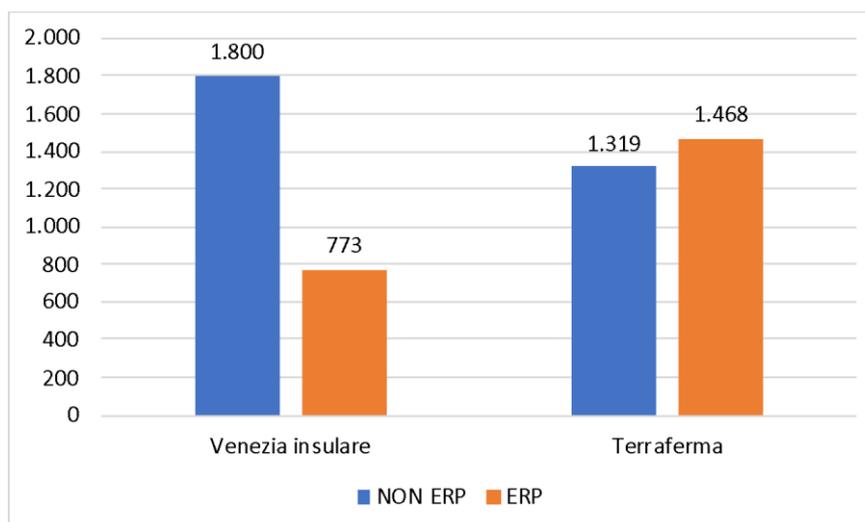
2) La destinazione sociale delle abitazioni

Secondo la L.R.39/2017, le abitazioni acquisite da Comune e Ater senza contributo pubblico possono essere classificate come “non Erp”, cioè assegnate secondo criteri di ammissibilità e punteggio di graduatoria stabiliti dall'Ente proprietario e affittate non a “canone sociale”, parametrato sul reddito dell'inquilino, ma a canone di “social housing”, molto più oneroso.

Il Comune di Venezia ha interpretato estensivamente la normativa sul “non ERP”, in particolare includendovi anche gli alloggi acquisiti con finanziamenti statali erogati attraverso la legislazione speciale per Venezia.²

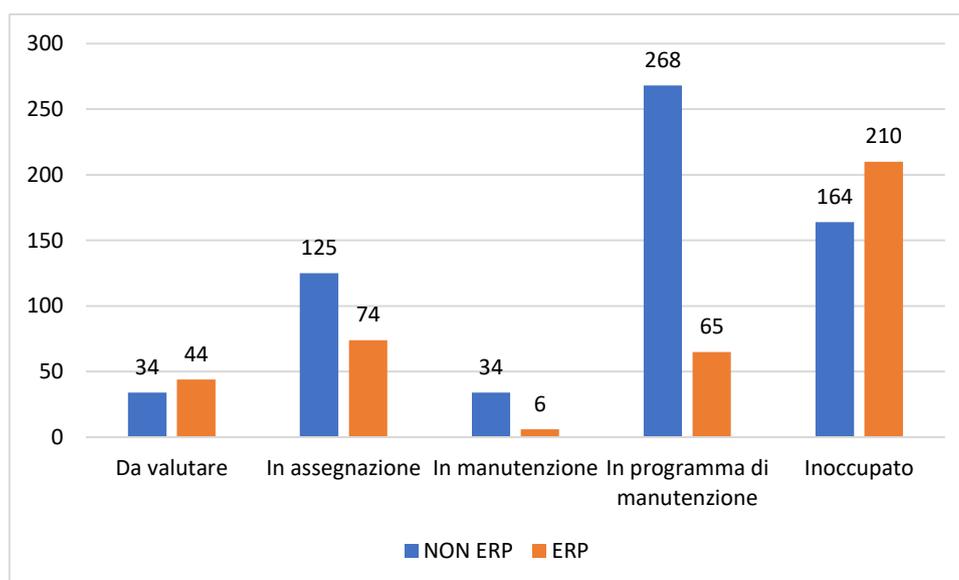
Conseguentemente, oggi il patrimonio residenziale comunale, formato da 5.360 abitazioni, si compone di 3.119 alloggi “non ERP” e di 2.241 alloggi ERP. È ancora più squilibrata la composizione nella Venezia insulare, dove 1.800 alloggi su 2.573 sono classificati come “non ERP”.

Gr.2) Classificazione delle abitazioni comunali per zona, maggio 2023



Questa premessa serve ad inquadrare una questione importante: chi saranno i beneficiari degli alloggi attualmente in assegnazione e di quelli in via di manutenzione?

Gr.3) Alloggi comunali non occupati per classificazione e motivo di non occupazione, maggio 2023



² Su questa interpretazione sono state presentate da tempo interrogazioni in Consiglio Comunale, che ancora non hanno avuto risposta dall’assessore alla Coesione Sociale.

Dei 239 alloggi di prossima assegnazione o in corso di manutenzione, 159 sono classificati “non ERP”, 80 sono quelli ERP. Anche tra gli alloggi che rientrano in futuri programmi manutentivi, la gran parte, 268, sono classificati “non ERP”.

Invece, tra gli alloggi “da valutare” e, soprattutto, tra quelli inoccupati, primeggiano quelli ERP con 254 abitazioni rispetto alle 198 del “non ERP”.

La gran parte degli alloggi comunali che si renderanno disponibili prossimamente, saranno quindi assegnati a canone di “social housing”.

3) Caratteri della domanda abitativa e assegnazioni

Presentando la graduatoria provvisoria ERP 2022, l’assessore alla Coesione Sociale si è premurato di assicurare che il restauro di una parte (non quantificata) di alloggi comunali sarà comunque destinata, così come accaduto negli anni recenti “[...] alla ‘classe media’ che in città come Venezia è stata pesantemente penalizzata.”³

Questa affermazione, più volte reiterata dall’assessore, non sembra però trovare riscontro nelle caratteristiche socio-economiche dei partecipanti ai bandi per l’assegnazione di alloggi a canone di “social housing” degli ultimi anni.

E’ da segnalare anzitutto che delle 852 domande complessivamente presentate nei diversi ambiti comunali, 245, poco meno del 30%, non sono state ammesse in graduatoria. Addirittura, in Terraferma le esclusioni hanno coinvolto quattro richiedenti su dieci.

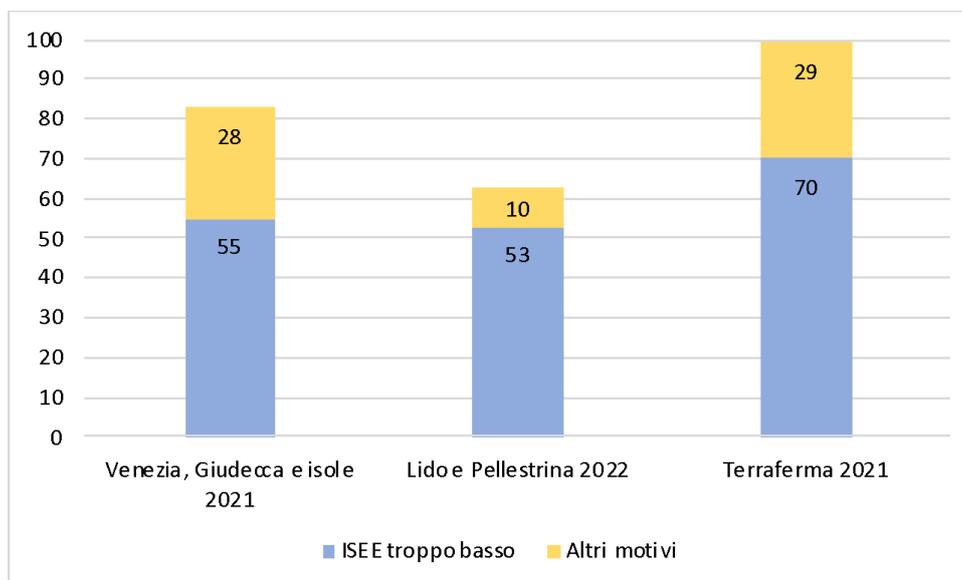
Tab.3) Bandi “social housing”, domande presentate, escluse, in graduatoria e alloggi assegnabili

Bandi "social housing"	Domande presentate	Domande escluse		Domande in graduatoria		Alloggi assegnabili	
		Numero	% su presentate	Numero	% su presentate	Numero	% su graduatoria
Venezia, Giudecca e isole 2021	326	83	25,5%	243	74,5%	66	14,4%
Lido e Pellestrina 2022	276	63	22,8%	213	77,2%	35	32,4%
Terraferma 2021	250	99	39,6%	151	60,4%	69	45,7%

Il motivo di gran lunga prevalente che ha provocato un così alto numero di richiedenti esclusi, è un ISEE annuo familiare inferiore al minimo fissato dall’Amministrazione comunale per la partecipazione ai bandi di assegnazione: 8.000 euro per Venezia e isole, 6.000 nelle altre zone, valori ritenuti indicativi di una situazione economica molto modesta e tale da non garantire la copertura del canone di locazione di un alloggio in “social housing”.

Gr.4) Bandi “social housing”, domande escluse per motivo di esclusione

³ Michele Fullin, La Nuova Venezia, 21.3.2023, *Bando ERP, ammesse 2.371 famiglie*



Inoltre, dai punteggi di assegnazione, sappiamo che 171 nuclei sui 243 ammessi alle graduatorie di Venezia, Giudecca e isole e 121 sui 151 di quelli in graduatoria della Terraferma, hanno denunciato un ISEE inferiore a 15.000 euro, del tutto compatibile con la partecipazione ai bandi per l'assegnazione di alloggi di Edilizia residenziale pubblica.

Questi dati ci dicono chiaramente che la gran parte delle domande di partecipazione ai bandi sono espresse da famiglie con redditi bassi o medio-bassi. Il rischio è che per queste famiglie i canoni di "social housing" (e i costi per le bollette e per la gestione della casa) non siano sostenibili senza comprimere le spese per soddisfare altri bisogni primari.

I 170 alloggi assegnati a canone di "social housing" con i tre bandi che abbiamo analizzato, nonché tutti quelli "non ERP" che saranno assegnati in futuro, in precedenza erano o classificati come alloggi di ERP o comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, un patrimonio che l'Amministrazione comunale sta progressivamente, e programmaticamente, smantellando per offrire soluzioni abitative a un "ceto medio" in gran parte frutto di sola ideologia.

Che di edilizia residenziale pubblica ci sia invece ancora un gran bisogno, lo dimostrano le domande presentate in seguito all'emanazione di un nuovo bando di assegnazione, nel 2022: al Comune sono pervenute 2.371 domande, 971 nell'ambito territoriale di Venezia e Isole e 1.400 in quello della Terraferma veneziana, un numero leggermente superiore a quelle presentate nel bando 2019, sia in valore assoluto, sia commisurato al numero di famiglie residenti nelle diverse zone del Comune.

Nonostante le assegnazioni di alloggi ERP intervenute tra il 2020 e giugno 2022, che secondo i dati forniti da Insula, sono state 314 - 220 in Terraferma e 94 nella Venezia Insulare - la domanda sociale di ERP non solo non accenna a diminuire, ma assume caratteri di grave disagio socio-economico e abitativo.

La distribuzione dei punteggi disaggregati ottenuti dai 2.148 richiedenti inseriti nelle graduatorie provvisorie pubblicata del marzo 2023 evidenzia che:

- 781 sono nuclei “poveri”, che presentano un ISEE-ERP inferiore a 6.000 euro;⁴
- 423 hanno al loro interno componenti con disabilità o handicap;
- 388 sono formati da genitori soli con figli.

Per quanto riguarda le condizioni abitative:

- 338 sono caratterizzati da esclusione o precarietà abitativa: sono senza casa da almeno un anno, vivono in dimore provvisorie procurate dalla pubblica assistenza, sono soggetti a provvedimento di sfratto esecutivo;
- 114 presentano condizioni di forte disagio abitativo: coabitazione forzata, barriere architettoniche, sovraffollamento, antigienicità.

Due brevi considerazioni finali

- La politica abitativa del comune, ormai da anni, si limita ad investire risorse limitate, in grandissima parte stanziata dallo Stato e dall’Unione Europea, nel recupero del proprio patrimonio residenziale, rendendo disponibili annualmente per assegnazioni un numero limitato di alloggi, con cui dovrebbe far fronte sia alla domanda espressa da famiglie a basso reddito che da famiglie a “reddito medio”.

Appare del tutto evidente che una significativa riduzione del patrimonio sfitto non può essere raggiunta che con un piano pluriennale di interventi di ripristino, che quantifichi le risorse necessarie a riallocare gli alloggi inoccupati perché in stato di degrado e individui le fonti di finanziamento da utilizzare, in primo luogo aumentando in modo consistente gli investimenti con fondi comunali, utilizzando per quanto necessario l’avanzo di bilancio.

- Il cosiddetto “social housing” non si può realizzare sottraendo patrimonio all’edilizia residenziale pubblica, specie di fronte a una domanda sociale che non diminuisce e che esprime condizioni socio-economiche e abitative particolarmente critiche; così le domande di alloggi “social housing” sono in gran parte espresse da nuclei che posseggono i requisiti per l’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, non certo dal “ceto medio”.

Una risposta congrua al fabbisogno espresso necessita di un incremento dell’offerta abitativa pubblica all’interno di programmi urbanistici e immobiliari di recupero di aree e edifici dismessi, con l’obiettivo di coniugare l’inclusione sociale con la riqualificazione urbana e ambientale di zone oggi abbandonate, riconsegnandole alla fruizione della città. Questo, del resto, è l’obiettivo che si sono posti i migliori progetti di housing sociale realizzati in Italia e all’estero.

Invece l’Amministrazione comunale ha delegato ai privati la “valorizzazione” delle ultime aree pubbliche di trasformazione disponibili (vedi ad es. gli ex cantieri ACTV) per mancanza di risorse economiche, che poi è riuscita a trovare per finanziare con centinaia di milioni il palazzetto dello sport e lo stadio di calcio (denominati “Bosco dello sport”).

⁴ È stato scelto questo valore facendo riferimento alla soglia fissata dal “Regolamento regionale in materia di edilizia residenziale pubblica” dell’agosto 2018, utilizzato per individuare i soggetti più deboli tra gli inquilini di ERP, cui applicare un affitto minimo “di protezione”, pari al 50% del valore dell’equo canone dell’alloggio e comunque non superiore all’8% dell’ISE-ERP familiare.